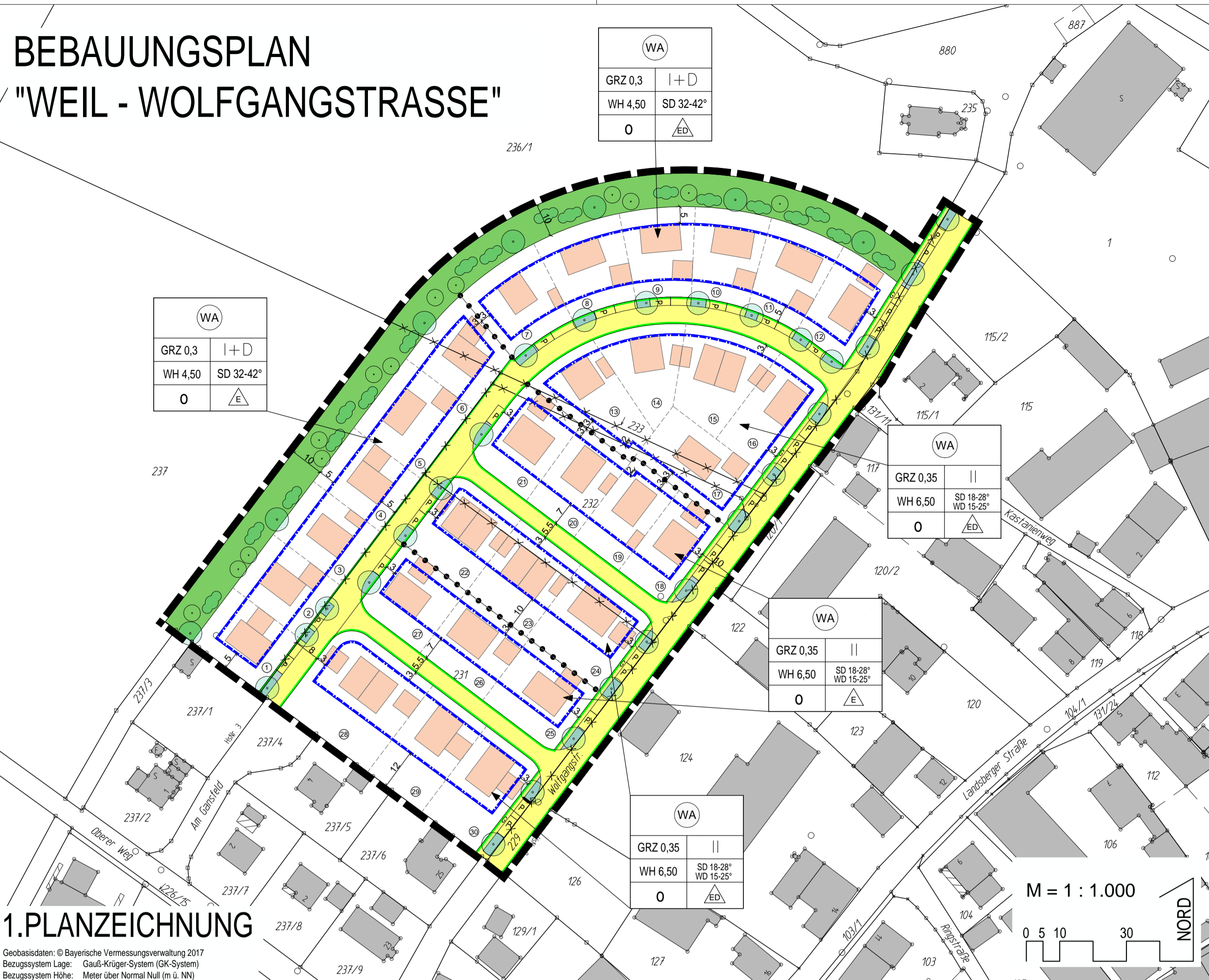


BEBAUUNGSPLAN "WEIL - WOLFGANGSTRASSE"

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weil erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Weil - Wolfgangstrasse"

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung
Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung)
3.1 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35
Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden
3.2 Zahl der Vollgeschosse
 es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig
 es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, das zweite Vollgeschoss ist nur durch den Ausbau des Dachgeschosses zulässig
3.3 höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 4,50 m
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.

- Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Puttdächer bis 15° Dachneigung zulässig.
Als Dachendeckungen für Sattel- und Walmdächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis braun zulässig. Darüber hinaus sind bei einer Bebauung mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 18°-28° und symmetrischen Walmdächern mit einer Dachneigung von 15°-25° auch nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben grau bis anthrazit zulässig.
Bei Pult- und Flachdächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen, Glaseindeckungen und extensive Dachbegrünungen zulässig.
- Dächer
 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 18°-28° oder symmetrische Walmdächer WD mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig.
 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 32°-42° zulässig.
Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Puttdächer bis 15° Dachneigung zulässig.
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen
Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachgauben und Zwerchgiebel haben untereinander, sowie zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

- Dacheinschnitte sind unzulässig.
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- Außengestaltung von Gebäuden
Für die Außenwände der Gebäude sind nur verputzte Mauerflächen sowie waagerechte Stulpschalungen oder senkrechte Holzverkleidungen zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten oder Glasbausteinen ist unzulässig.
Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Freisitzen, Hauseingangsbereicherungen und sonstigen untergeordneten Bauteilen sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie Aluminium zulässig.
- Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
8.1 Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Einfahrtsseite muss einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
8.3 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.
- Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen als Einfriedung sind zulässig, Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.
Abstellboven-einrichtungen für Mülltonnen (soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht sind) sind gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und zu begrünen.
- Geländeänderungen und Stützmauern
Geländeänderungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind Auffüllungen der Baugrundstücke maximal bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig, zur Herstellung von Terrassen und Hauszugängen darf das Gelände darüber hinaus bis maximal auf Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss aufgefüllt werden.
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.
Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß / die Böschungsoberkante muss dabei grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu benachbarten Baugrundstücken einhalten. Darüber hinaus sind gemeinsame Auffüllungen auch ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zulässig, ihre Höhe darf die unter Satz 2 genannten Obergrenzen nicht überschreiten.
Stützmauern sind unzulässig.
- Grünordnung
11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
11.2 Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität zu pflanzen.
11.3 Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeinfriedung
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit mindestens 20 heimischen Laubbäumen gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen. Je angefangene 40 m Länge der Ortsrandeinfriedung sind mindestens 30 Sträucher gem. Pflanzliste und Mindestqualität in Gruppen als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Die Flächen sind mit autochthonem Extensivwiesen-Satgut der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzulegen. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist ab dem 01.07. zulässig.
- Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.
Pflanzungen gem. Festsetzung 11.1 und 11.2 sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Pflanzungen gem. 11.3 sind spätestens im Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahme umzusetzen.
- Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- Verkehrsflächen
13.1 Straßenbegrenzungslinie
13.2 öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Gehweg - G, öffentliche Stellplätze - P, Straßenraumbegrünung)
- Sonstige Festsetzungen
14.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen bzgl. der zulässigen Bauweise (Einzel- oder Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig)
14.2 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
- Hinweise
1 bestehende Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer, z.B. 233
 aufzuhebende Flurstücksgrenze
 bestehendes Haupt- und Nebengebäude
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Ordnungsnummer einer vorgeschlagenen Bauparzelle, z.B. 15
 unverbindlicher Bebauungsvorschlag (Hauptgebäude / Garage)
 unverbindlicher Pflanzvorschlag (Laubbaum / Strauchgruppe)

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden.
Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWVfreiV) und die technischen Regeln TRENGW und TRENOG wird hingewiesen.
- Im Geltungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 04. April 2018 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Mit dem Auftreten von Schichtwasser ist zu rechnen, ins Erdreich einbindenden Bauteile und Keller-geschosse und deren Öffnungen sind daher wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.
Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
- Wärmepumpen müssen den Stand der Lärminderungstechnik erfüllen. Sie sind so aufzustellen und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit am benachbarten Immissionsort (0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraumes) eingehalten werden.
Je nach Schalleistungspegel sind bei Aufstellung der Wärmepumpe im Freien folgende Mindestabstände einzuhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe in dB(A)	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem WA in Metern
45 dB(A)	3,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,4 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
75 dB(A)	79,2 m

Wenn die o.g. Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, ist die Wärmepumpe im Gebäude selbst unterzubringen oder mit einer schalldämmten Einhausung zu versehen. (Quelle: „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen, Leitfaden, (Auszug Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2011).
- Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sowie der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
Die Bestätigungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch an Sonn- und Feiertagen und vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
- Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Pflanzliste und Mindestqualität

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv. m. DB., StU 14-16cm)			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Ulmus minor	Feld-Ulme

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 3xv. m. DB., StU 12-14cm)

Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)			
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hantriegel	Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

11. Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
12. Gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zurückgeschnitten oder beseitigt werden.
13. Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.
14. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie einqualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.
15. Das Baugebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Penzing. Der Einsatz von Baukränen im Baugebiet gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG ist zur Prüfung und Bewertung durch die militärische Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d. Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn) einzureichen.

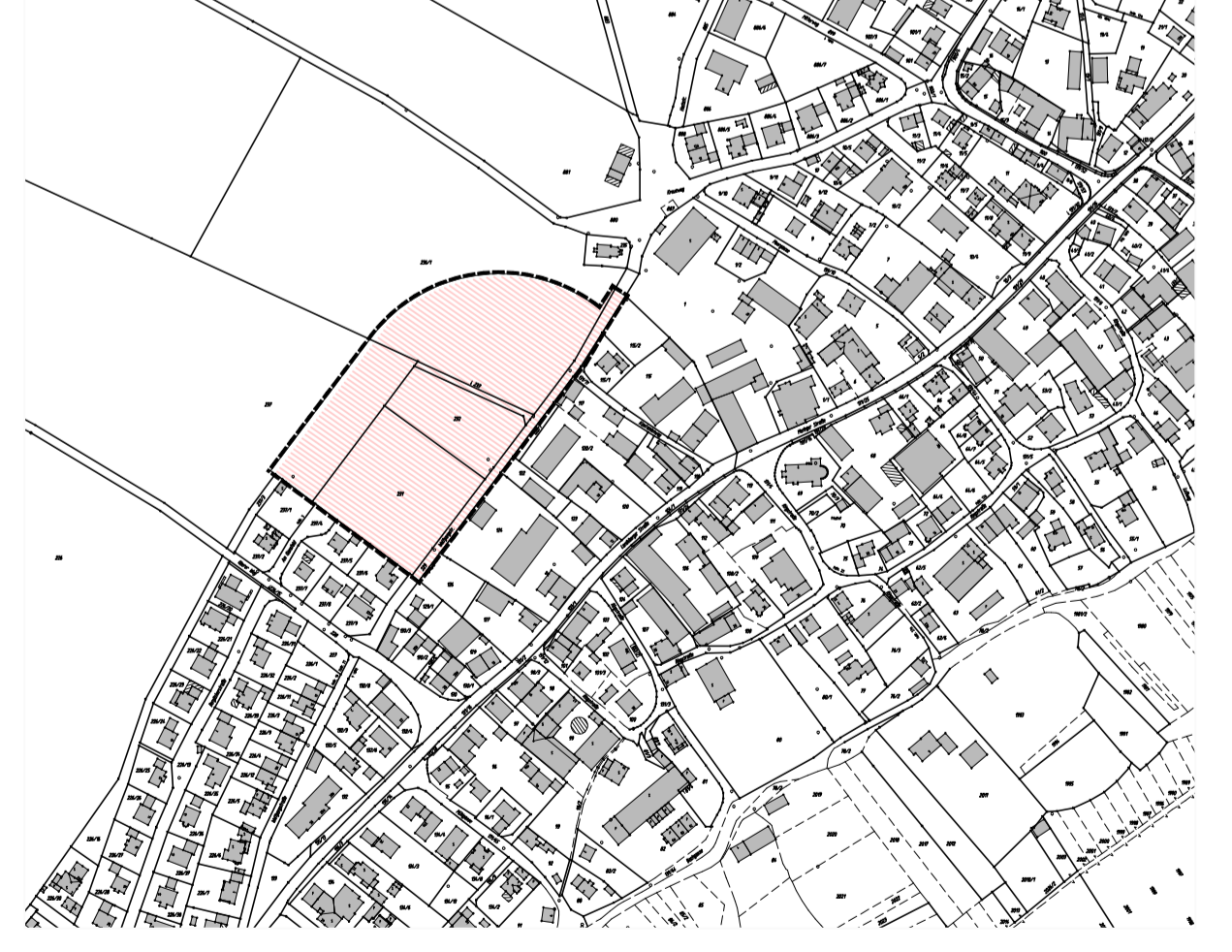
4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2018 hat in der Zeit vom 20.04.2018 bis 25.05.2018 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2018 hat in der Zeit vom 20.04.2018 bis 25.05.2018 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2018 bis 26.11.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2018 bis 26.11.2018 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Weil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.06.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2019 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
Weil, den
-
Christian Bolz
Erster Bürgermeister
-
Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Weil, den
-
Christian Bolz
Erster Bürgermeister
-
Siegel

GEMEINDE WEIL LANDKREIS LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN "WEIL - WOLFGANGSTRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:
WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 13.03.2018
GEÄNDERT, DEN 08.10.2018
GEÄNDERT, DEN 04.06.2019

Proj.Nr.: 3277.001